PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR d'Edmonton

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

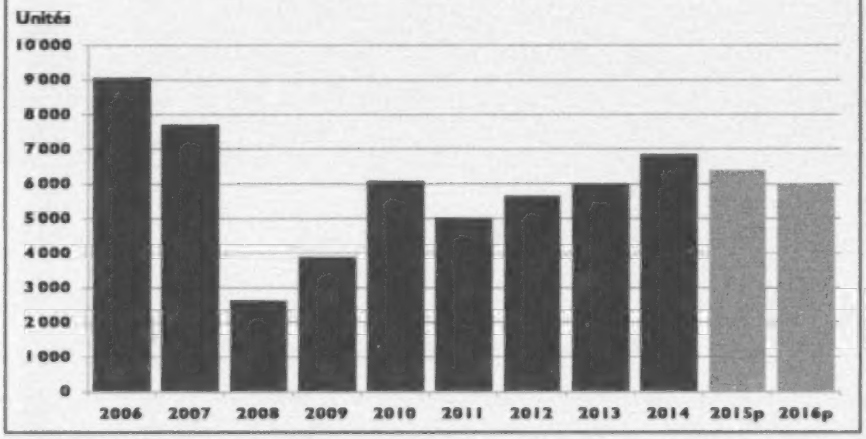
Date de diffusion : printemps 2015

Faits saillants[1]

- Le nombre de mises en chantier de maisons individuelles diminuera en 2015 et en 2016.
- Les mises en chantier de logements collectifs s'intensifieront en 2015 avant de ralentir en 2016.
- Les ventes MLS®[2] baisseront en 2015 et augmenteront légèrement en 2016.
- Le taux d'inoccupation des appartements montera à Edmonton.

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles diminueront en 2015 et en 2016 dans la RMR d'Edmonton



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

[1] Les perspectives ne sont pas à l'abri de l'incertitude. Dans la présente publication, la SCHL donne des prévisions ponctuelles, mais elle fournit également des fourchettes de prévisions et décrit les risques susceptibles d'infirmer les prévisions. Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 20 avril 2015.

[2] Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché du neuf : réduction des mises en chantier en 2015 et en 2016
3 Marché de la revente : diminution des ventes en 2015
5 Marché locatif : hausse des taux d'inoccupation
6 Aperçu économique : ralentissement de la croissance de l'emploi en 2015 et en 2016
7 Perspectives concernant les taux hypothécaires
8 Tendances en bref
9 Résumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

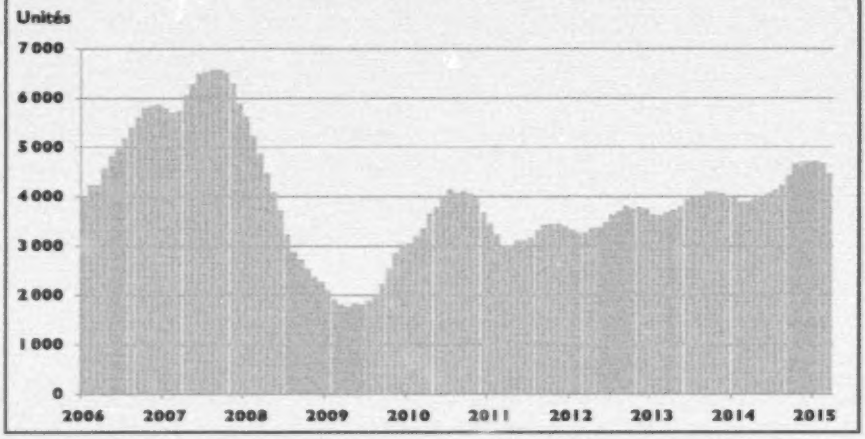
à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché du neuf : réduction des mises en chantier en 2015 et en 2016

En 2015, le ralentissement de la conjoncture économique attribuable à la baisse des cours pétroliers se traduira par un léger repli des mises en chantier d'habitations dans la région métropolitaine de recensement (RMR) d'Edmonton. Bien que le rythme des mises en chantier se soit accéléré au début de 2015 par rapport à l'année précédente, une croissance plus faible de l'emploi, un taux d'inoccupation plus élevé et un choix accru sur le marché de la revente entraîneront une diminution de la production de logements à la fin de 2015 et en 2016. Dans l'ensemble, le nombre total des mises en chantier devrait être de 13 800 en 2015 et de 11 500 en 2016.

Figure 2

Dans la RMR d'Edmonton, plus de maisons individuelles ont été construites qu'en 2014



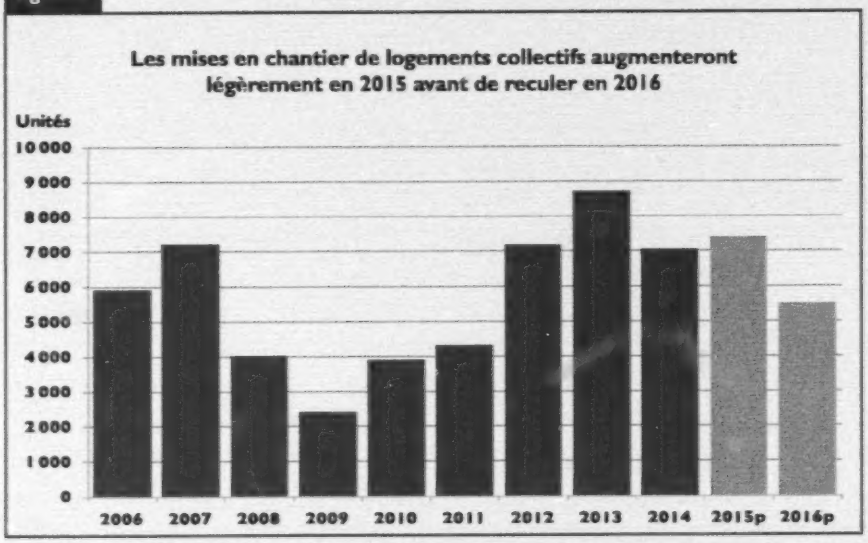
Source : SCHL

Après avoir affiché un solide résultat en 2014, les mises en chantier de maisons individuelles ralentiront en 2015 et en 2016. Au premier trimestre de 2015, les constructeurs ont coulé les fondations de 1 422 maisons individuelles, comparativement à 1 309 au trimestre correspondant de 2014. Bien que, d'une année à l'autre, des gains aient été réalisés au premier trimestre, le marché s'essoufflera à mesure que 2015 avancera, d'autant plus que le nombre de mises en chantier sera également comparé aux chiffres supérieurs enregistrés au second semestre de 2014. La demande de maisons individuelles neuves diminuera, car la croissance de l'emploi ralentit, le solde migratoire baisse, et le marché du neuf fait face à la concurrence exercée par une offre accrue sur le marché de la revente. Par conséquent, le stock d'habitations neuves devrait s'accroître et entraîner une autre réduction des mises en chantier de maisons individuelles en 2016. Selon les prévisions, 6 400 maisons individuelles seront commencées en 2015 et 6 000 en 2016.

À partir de juillet 2014 et pendant neuf mois consécutifs, les mises en chantier ont augmenté en glissement annuel. Cela a entraîné un accroissement du nombre d'unités en construction. En mars de cette année, les constructeurs avaient 4 454 maisons individuelles en chantier, ce qui représente une hausse de 14 % par rapport au même mois de 2014. Au cours des trois premiers mois de 2015, le stock de maisons individuelles invendues a continué de se dégarnir par rapport à ce qu'il était au premier trimestre de 2014. Cette diminution s'explique par la réduction des maisons construites sans commande préalable, car le nombre de maisons-témoins a légèrement augmenté. Un plus grand nombre d'unités en construction, un choix plus vaste d'habitations existantes et une demande de logements moins forte feront planer le risque d'un gonflement du stock au cours des prochains mois. Sous l'effet conjugué de ces facteurs, la production de maisons individuelles diminuera en 2015 et en 2016.

Le prix moyen des maisons individuelles neuves écoulées montera légèrement en 2015 et en 2016. Au premier trimestre de 2015, ce prix s'est établi à 587 331 $, en hausse de 4 % par rapport à la même période en 2014. Cette appréciation est cependant attribuable en grande partie à l'évolution de la composition des ventes, car il s'est conclu davantage de transactions visant des habitations à prix élevé. Puisqu'il est prévu que la demande baissera durant le reste de l'année 2015, les hausses de prix seront limitées. Dans l'ensemble, le prix moyen des logements écoulés s'élèvera à 580 000 $ en 2015, contre 568 676 $ en 2014. L'an prochain, l'accroissement des stocks réduira encore davantage les pressions à la hausse sur les prix, et le prix moyen des logements écoulés se fixera à 586 000 $.

Figure 3



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p])

L'année 2015 a commencé rondement en ce qui concerne les mises en chantier de logements collectifs (jumelés, maisons en rangée et appartements). Au cours du premier trimestre, 4 083 logements collectifs ont été mis en chantier, soit plus de quatre fois plus que les 1 006 unités commencées durant les trois premiers mois de 2014. Des gains ont été enregistrés pour tous les types de logements, car les conditions économiques favorables observées en 2014, notamment l'augmentation des emplois et de la rémunération, combinée à un stock dégarni et à un taux d'inoccupation relativement faible, ont stimulé la croissance du marché des logements collectifs. Cependant, le ralentissement économique prévu en 2015 et en 2016 entraînera au cours des mois à venir un repli sur ce marché, qui s'amplifiera en 2016. Bien que les mises en chantier de logements collectifs se soient intensifiées avec le ralentissement de l'activité économique, les délais de construction des ensembles résidentiels peuvent être longs, ce qui fait que ce segment de marché réagit plus lentement à l'évolution de la conjoncture. Par suite de la vigueur observée durant les premiers mois de 2015, le nombre de mises en chantier augmentera : il s'établira à 7 040 en 2014 et à 7 400 en 2015. Cette prévision se fonde sur un ralentissement prévu de l'activité sur le marché d'ici la fin de 2015, qui se poursuivra en 2016. Ainsi, il est prévu que le nombre de mises en chantier de logements collectifs descendra à 5 500 en 2016.

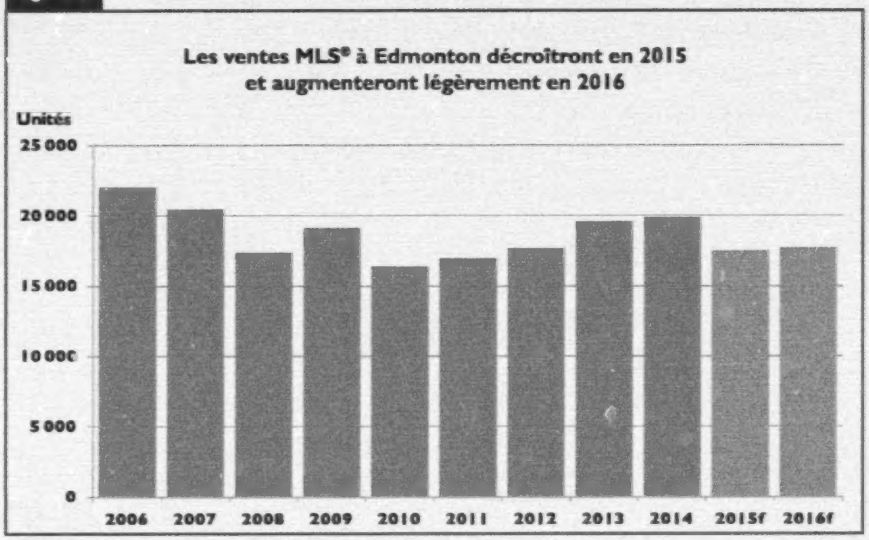
En mars 2015, le nombre de logements collectifs en cours de construction dans la RMR d'Edmonton a atteint un chiffre record, soit 11 985. Cette vigueur peut être constatée dans tous les segments de marché, et même ceux des copropriétés et des appartements locatifs ont affiché des gains. Parallèlement, le nombre de logements collectifs en stock demeure relativement faible, ce qui a contribué à la récente hausse des mises en chantier d'unités de ce type. À mesure que davantage d'unités en construction seront achevées, les stocks subiront des pressions à la hausse, qui toucheront autant les logements destinés à des propriétaires-occupants que ceux qui sont donnés en location. Combiné à la montée du taux d'inoccupation, l'accroissement des stocks entraînera une réduction du rythme de production des logements collectifs au second semestre de 2015 et en 2016.

Marché de la revente : diminution des ventes en 2015

La demande d'habitations existantes devrait se modérer en 2015, mais elle restera relativement soutenue sur une base historique. Le ralentissement de la croissance de l'emploi et la réduction de la migration exerceront une pression à la baisse sur la demande de logements existants. Toutefois, les taux hypothécaires devraient demeurer faibles tout au long de la période visée par les prévisions. De plus, les gains d'emplois resteront positifs, ce qui continuera de favoriser la demande de logements en 2015. D'ici le milieu de l'année 2016, l'activité économique devrait connaître une modeste reprise et, de ce fait, le nombre de reventes augmentera légèrement. Selon les prévisions, le nombre de ventes MLS® descendra de 19 857 en 2014 à 17 500 en 2015, puis il remontera à 17 700 en 2016.

Au premier trimestre de 2015, les ventes MLS® ont reculé de 14 % en glissement annuel, et les baisses ont été plus prononcées en janvier et en février qu'en mars. Pendant le reste de 2015, le volume des ventes demeurera inférieur à celui de 2014, mais l'écart entre les deux années de comparaison se rétrécira quelque peu alors que les ménages d'Edmonton s'adapteront à la nouvelle conjoncture découlant de la baisse des cours pétroliers. En outre, le choix accru d'habitations

Figure 4



Source : ACI, SCHL (prévisions [p])

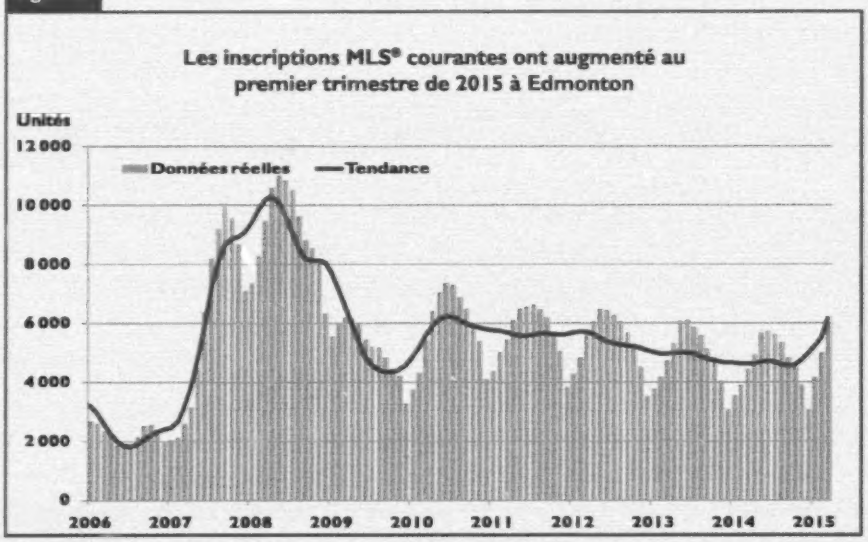
offert aux acheteurs qui n'avaient pas auparavant réussi à trouver ce qu'ils cherchaient stimulera les ventes en 2015 et en 2016. Les achats d'un cran supérieur favoriseront aussi les ventes, car certains propriétaires essaient de tirer parti des gains d'avoir propre foncier réalisés durant les années précédentes.

Au cours des trois premiers mois de 2015, le nombre de nouvelles inscriptions MLS® a considérablement augmenté et, par conséquent, le nombre d'inscriptions courantes a subi une pression à la hausse. De janvier à mars, les nouvelles inscriptions ont progressé de 21 % par rapport au même trimestre de 2014. Cet accroissement, combiné à un recul des ventes, a fait monter le nombre d'inscriptions courantes de 27 %. À l'avenir, les nouvelles inscriptions comme les inscriptions courantes devraient dépasser les chiffres de 2014, car l'incertitude économique incitera davantage de propriétaires à mettre leur habitation en vente. De ce fait, les acheteurs potentiels disposeront d'un choix accru sur le marché, ce qui manquait un peu en 2014 lorsque le nombre d'inscriptions courantes était nettement inférieur à la moyenne. Selon les prévisions, les inscriptions courantes se chiffreront en moyenne à 5 500 en 2015, contre 4 608 en 2014. L'année prochaine, elles s'établiront en moyenne à 5 300 parce que les ventes progresseront légèrement, et les nouvelles inscriptions diminueront quelque peu.

En 2015, la contraction de la demande et l'augmentation des inscriptions courantes exerceront une pression à la baisse sur les prix. À la fin du premier trimestre, le prix de revente moyen s'élevait à 367 093 $, en hausse de 3,6 % par rapport à la même période en 2014. Les prix diminueront légèrement durant l'année 2015, par suite d'une baisse des ventes et de l'accroissement des choix d'habitations. En 2015, le prix de revente moyen devrait s'établir à 359 000 $, ce qui représente une réduction de 1,0 % par rapport à 2014. En 2016, sous l'effet conjugué d'une légère reprise des ventes et d'un faible recul des inscriptions, le prix de revente moyen devrait monter d'environ 0,8 % et se fixer à 362 000 $.

Des ventes moins rapides et un choix plus vaste ont rendu le marché de la revente d'Edmonton favorable aux vendeurs. Au premier trimestre, le rapport ventes-nouvelles inscriptions corrigé des variations saisonnières affichait une moyenne de 46 %. Le marché se situe donc légèrement en dessous du point d'équilibre. Un choix

Figure 5



Source : RAE, SCHL (tendance)

Figure 6

Source : ACI, SCHL (prévisions [p])

accru d'habitations et une progression moins rapide des prix joueront en faveur des acheteurs jusqu'à la fin de 2015. L'année prochaine, une légère accélération des ventes et une diminution des inscriptions courantes permettront d'atteindre un meilleur équilibre.

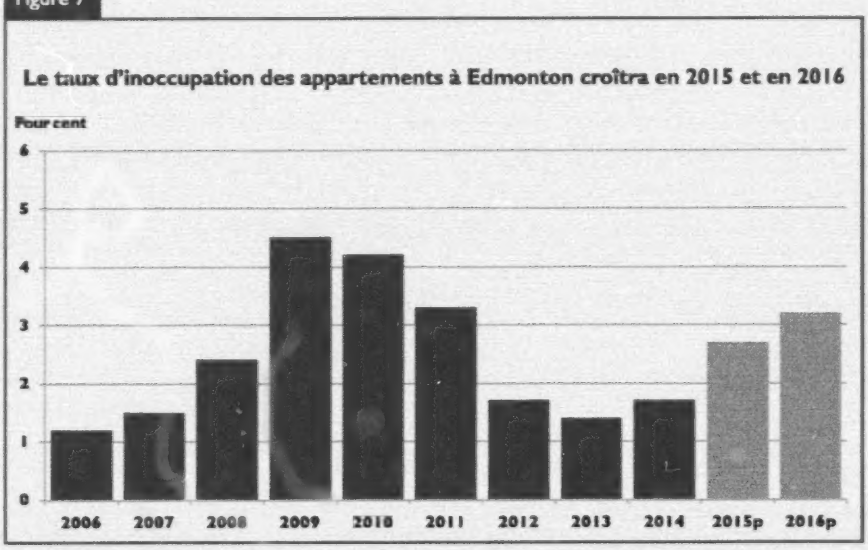
Marché locatif : hausse des taux d'inoccupation

Une demande en baisse, combinée à une offre croissante sur les marchés locatifs traditionnel et secondaire, fera monter le taux d'inoccupation des appartements offerts en location. Dans la RMR d'Edmonton, ce taux est passé de 1,4 % en octobre 2013 à 1,7 % en octobre 2014. La demande de logements locatifs diminuera en 2015, car la croissance de l'emploi ralentira et la migration baissera. La hausse du taux d'inoccupation sera également attribuable à l'offre croissante sur le marché. La progression de l'offre sera causée par l'achèvement d'appartements locatifs traditionnels ainsi que par un nombre accru d'appartements en copropriété loués sur le marché secondaire. Ensemble, ces facteurs liés à l'offre et à la demande feront monter le taux d'inoccupation à 2,7 % en octobre 2015 et à 3,2 % en octobre 2016.

La majoration du taux d'inoccupation freinera le renchérissement des loyers dans la RMR d'Edmonton. Le loyer moyen des appartements de deux chambres se chiffrait à 1 227 $ en octobre 2014, comparativement à 1 141 $ en octobre 2013. En 2015 et en 2016, l'augmentation des loyers demeurera positive, mais ceux-ci monteront à un rythme plus modéré que durant les années précédentes, en raison des hausses du taux d'inoccupation. Toutefois, de nouveaux ajouts à l'univers des appartements locatifs d'Edmonton exerceront aussi une pression à la hausse sur le loyer moyen, car les logements neufs se louent habituellement plus cher que les logements existants. En général, le loyer moyen des appartements de deux chambres devrait être de 1 265 $ en 2015 et de 1 295 $ en 2016.

Le marché locatif d'Edmonton continuera de s'élargir au cours des deux prochaines années. Les mises en chantier d'appartements locatifs se sont intensifiées ces dernières années, car un bas taux d'inoccupation et une forte progression des loyers ont dynamisé la construction de logements locatifs. En 2014, 2 262 appartements locatifs ont été achevés, soit 12,5 % de plus qu'en 2013, et ce

Figure 7



Source : SCHL, SCHL (prévisions [p]), Enquête d'octobre

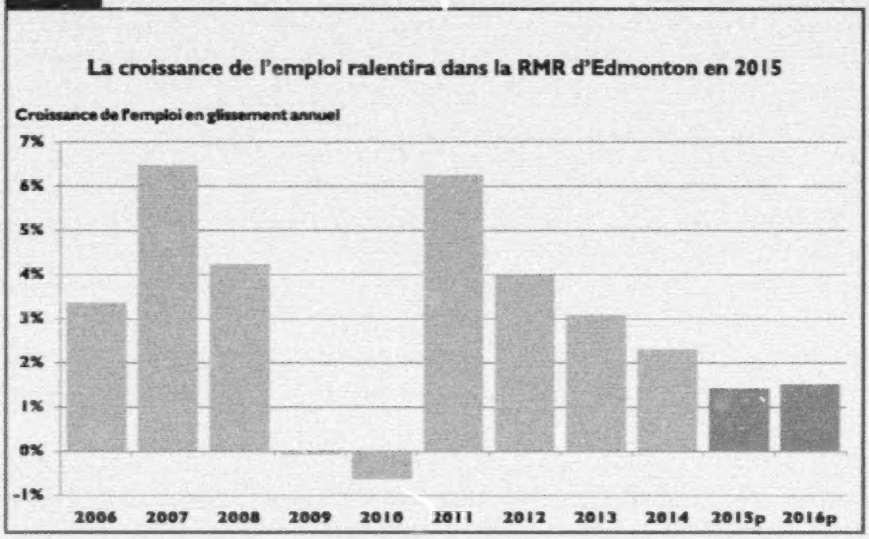
résultat est nettement supérieur à la moyenne de 703 établie pour les dix années précédentes. En mars 2015, il y avait 3 121 appartements locatifs en cours de construction. À mesure que ces logements seront achevés, ils exerceront une pression à la hausse sur le taux d'inoccupation ainsi que sur le loyer moyen. En outre, cela devrait inciter les constructeurs à ralentir la production de logements destinés expressément au marché locatif.

Aperçu économique : ralentissement de la croissance de l'emploi en 2015 et en 2016

À Edmonton, la baisse des cours pétroliers aura un effet modérateur sur la croissance de l'activité économique en 2015 et en 2016. Edmonton agit comme centre de transit essentiel pour l'exploitation des sables bitumineux en Alberta, et la diminution des cours du pétrole se traduit par un assombrissement des perspectives économiques pour ce secteur. Certaines mises à pied ont déjà été annoncées dans l'industrie pétrolière et gazière, et celles-ci exerceront une pression à la baisse sur la croissance de l'emploi à Edmonton.

Malgré la baisse des cours pétroliers, de nombreux projets d'infrastructure seront réalisés dans la RMR d'Edmonton, qui stimuleront l'activité économique au cours des deux prochaines années. Un certain nombre d'importants projets de construction sont en cours au centre-ville d'Edmonton, notamment le nouvel amphithéâtre, le Royal Alberta Museum et la nouvelle tour de bureaux destinée à l'administration municipale. La construction résidentielle contribue également à

Figure 8



Source : Statistique Canada, SCHL (prévisions [p])

l'activité économique au centre-ville. D'autres projets d'infrastructure, parmi lesquels l'échangeur de l'autoroute Queen Elizabeth II et la route de ceinture Anthony Henday, aideront à atténuer les pressions à la baisse sur le marché du travail causées par la baisse des cours du pétrole.

Dans la RMR d'Edmonton, la croissance de l'emploi a ralenti au cours des derniers mois, mais elle reste positive. Au premier trimestre de 2015, le nombre d'emplois a augmenté de 1,2 % en glissement annuel. La progression de l'emploi devrait se maintenir à un niveau presque similaire jusqu'à la fin de 2015 et atteindre une moyenne annuelle de 1,4 %, car le ralentissement de l'activité dans l'industrie pétrolière et gazière empêchera l'emploi de s'accroître à un rythme plus rapide. Les gains d'emplois toucheront surtout les postes à temps partiel, car les postes à temps plein diminueront par suite des suppressions de postes dans l'industrie pétrolière et gazière ainsi que dans les secteurs connexes. En 2016, la croissance de l'emploi devrait retrouver un peu d'élan, mais elle restera relativement faible comparativement aux niveaux enregistrés en 2013 et en 2014. Dans l'ensemble, l'emploi devrait s'accroître de 1,5 % en 2016, et les gains les plus importants seront réalisés durant la seconde moitié de l'année.

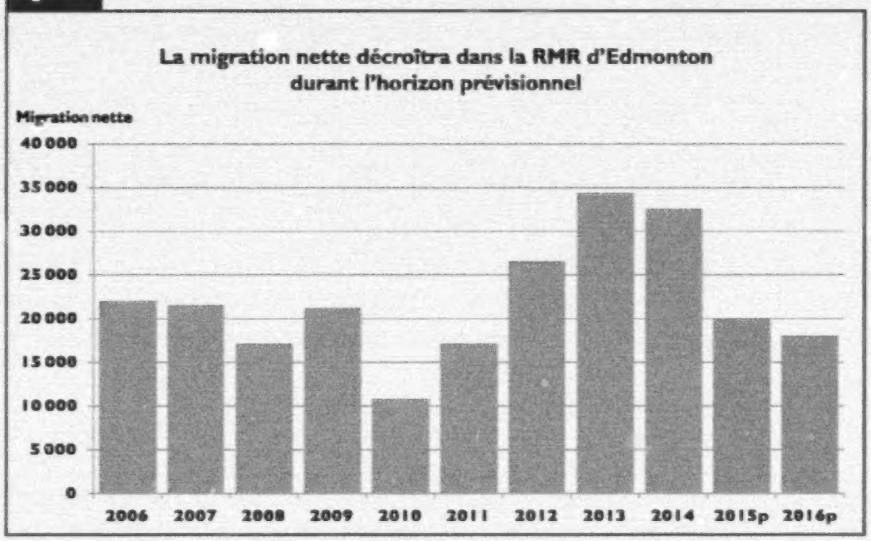
Dans la RMR d'Edmonton, le taux de chômage est en hausse depuis quelques mois, et le ralentissement de la croissance de l'emploi en 2015 et en 2016 contribuera au maintien de cette tendance haussière. Corrigé des variations saisonnières, le taux de chômage s'est établi à 5,3 % en moyenne au premier trimestre de 2015, comparativement à 4,8 % au dernier trimestre de 2014. L'incidence du ralentissement de la croissance de l'emploi sera compensée, dans une certaine mesure, par la baisse de la migration, particulièrement en raison de l'arrivée à Edmonton d'un nombre inférieur de travailleurs non permanents. Puisque la conjoncture économique favorable ayant attiré des gens dans la région au cours des dernières années s'est détériorée, la migration interprovinciale diminuera également. De ce fait, l'accroissement

de la population active ralentira, ce qui empêchera le taux de chômage d'augmenter trop rapidement. Dans l'ensemble, le taux de chômage se fixera en moyenne à 5,8 % en 2015 et à 6,2 % en 2016.

Parce que davantage de gens cherchent du travail et parce que ce sont surtout des emplois à temps partiel qui sont créés, la rémunération a cessé de croître. De janvier à mars, la rémunération hebdomadaire moyenne était de 1 065 $ contre 1 070 $ à la même période en 2014. Il s'agit du deuxième recul de suite entre deux années de comparaison. Au cours des deux prochaines années, le relèvement des salaires sera limité en raison du ralentissement de la croissance des emplois à temps plein et de la hausse du taux de chômage.

Après avoir atteint un sommet en 2013, le solde migratoire est en train de baisser à Edmonton. En effet, de juillet 2013 à juin 2014, le nombre net de migrants s'est établi à 32 507, comparativement à 34 436 au cours des douze mois précédents. Cette diminution est attribuable à la réduction du nombre de migrants non permanents, pour la plupart des travailleurs étrangers temporaires. Au cours des deux prochaines années, les migrants potentiels seront moins attirés par Edmonton en raison de l'affaiblissement de la croissance économique et des perspectives d'emploi. Selon les prévisions, le solde migratoire descendra à 20 000 en 2015 et à 18 000 en 2016. Même si la migration diminue, elle restera positive pendant toute la période visée par les prévisions et elle soutiendra la demande de logements.

Figure 9



Source : Statistique Canada, juillet à juin, SCHL (prévisions [p])

Perspectives concernant les taux hypothécaires: Les taux hypothécaires devraient égaler ou frôler leurs niveaux actuels durant l'horizon prévisionnel

Les taux hypothécaires continueront de soutenir la demande de logements. Tout comme les prévisionnistes économiques canadiens, la SCHL s'attend à ce que les taux d'intérêt demeurent inchangés ou très proches de leur niveau actuel pendant la période visée par les prévisions.

Selon le scénario de base de la SCHL pour 2015, le taux des prêts hypothécaires de un an oscillera entre 2,30 et 3,50 % et celui des prêts de cinq ans, entre 4,00 et 5,50 %. L'an prochain, les taux des prêts de un an et de cinq ans se situeront dans des fourchettes respectives allant de 2,40 à 4,00 % et de 4,20 à 6,20 %.

Tendances en bref

Les facteurs clés et leurs effets sur les mises en chantier d'habitations	
Taux hypothécaires	Les taux hypothécaires resteront bas par rapport aux données historiques et continueront de soutenir la demande de logements.
Emploi	Par rapport à 2014, la croissance de l'emploi ralentira en 2015 et en 2016, ce qui entraînera une diminution de la demande de logements.
Revenu	Dans la RMR d'Edmonton, les salaires n'augmentent pas, car ce sont surtout des emplois à temps partiel qui sont créés. Pour cette raison,
Population	Après avoir atteint un sommet en 2013, la migration diminue à Edmonton. Malgré tout, elle demeurera positive et elle favorisera la demande de logements.
Marché de la revente	Des prix concurrentiels et un nombre élevé d'inscriptions inciteront certains acheteurs à quitter le marché du neuf.
Stocks de logements neufs	Les stocks de maisons individuelles et de logements collectifs restent relativement faibles. Toutefois, le nombre accru de logements en construction exercera une pression à la hausse sur les stocks au cours des deux prochaines années et freinera la construction d'habitations.

Risques associés aux prévisions

Les perspectives pourraient être infirmées par certains facteurs, dont les suivants :

- Le cours du pétrole a considérablement diminué au quatrième trimestre de 2014 et, en 2015, il s'est maintenu bien en deçà de son sommet. S'il reste à son niveau actuel jusqu'en 2016 ou s'il baisse encore, la croissance de l'activité économique ralentira plus que prévu à Edmonton. Alors, l'augmentation des emplois ralentira, et la demande de logements diminuera encore plus à Edmonton.
- Les perspectives sont subordonnées au maintien de la cadence actuelle des mises en chantier de logements collectifs au cours des mois à venir. Si tel est le cas, il y aurait risque de surproduction, ce qui entraînerait une réduction plus importante des mises en chantier de logements collectifs et une hausse du taux d'inoccupation des logements locatifs en 2016.
- Si la demande d'habitations existantes diminue et si l'offre continue de s'accroître, celle-ci pourrait devenir excédentaire. Alors, le délai de vente augmenterait, et les prix subiraient une pression à la baisse.

Résumé des prévisions
RMR d'Edmonton
Printemps 2015

	2012	2013	2014	2015(P)	Var. en %	2016(P)	Var. en %
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	5 658	5 970	6 832	6 400	-6,3	6 000	-6,3
Logements collectifs	7 179	8 719	7 040	7 400	5,1	5 500	-25,7
Tous types de logement confondus	12 837	14 689	13 872	13 800	-0,5	11 500	-16,7
Prix moyen ($)							
Logements individuels	514 259	529 824	568 676	580 000	2,0	586 000	1,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	460 000	461 300	496 051	510 000	2,8	516 000	1,2
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,9	0,4	0,1	0,7	-	1,4	-
Marché de la revente							
Ventes MLS®	17 641	19 552	19 857	17 500	-11,9	17 700	1,1
Nouvelles inscriptions MLS®	31 410	30 011	31 315	34 200	9,2	33 800	-1,2
Inscriptions en vigueur MLS®	5 397	4 873	4 608	5 500	19,4	5 300	-3,6
Prix MLS® moyen ($)	334 318	344 977	362 657	359 000	-1,0	362 000	0,8
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	1,7	1,4	1,7	2,7	1,0	3,2	0,5
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	1 071	1 141	1 227	1 265	3,1	1 295	2,4
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	3,17	3,08	3,14	2,30 - 3,50	-	2,40 - 4,00	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,27	5,24	4,88	4,00 - 5,50	-	4,20 - 6,20	-
Nombre annuel d'emplois	706 400	728 100	744 800	755 000	1,4	766 000	1,5
Croissance de l'emploi (%)	4,0	3,1	2,3	1,4	-	1,5	-
Taux de chômage (%)	4,7	4,8	5,1	5,8	-	6,2	-
Migration nette [1]	26 541	34 436	32 507	20 000	-38,5	18 000	-10,0

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus

Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 20 avril 2015.

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca ou suivez nous sur Twitter, YouTube et Flickr.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274. De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation.

© 2015, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

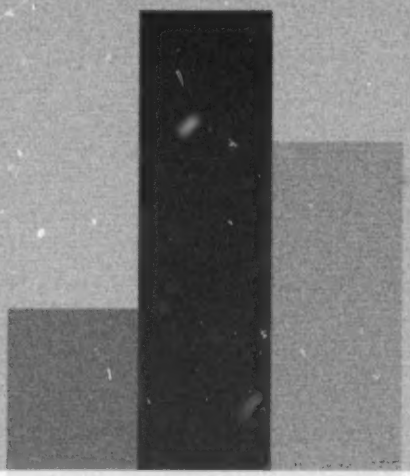
À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH); courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport de l'Enquête auprès des copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION

Les données sur l'habitation comme vous les voulez

Information à un emplacement centralisé

Données à l'échelle d'un quartier

Accès rapide et facile

schl.ca/portailmh

64345_2015_B01